

Ons kenmerk: 16.075063

16.075063

Relatie met:



GEMEENTE
Schagen

Reg.nr.: 16.075063

Nota van zienswijzen

Betreft ontwerp-bestemmingsplan "Weelweg -
Beemsterboerweg te Waarland"

2 augustus 2016

Inlichtingen bij

Gerard van Leeuwen, beleidsmedewerker Ruimte

Afdeling

Ruimte

Doorkiesnummer

(0224) 210 216

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Weelweg - Beemsterboerweg te Waarland" is vanaf 28 mei 2016 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden er zienswijzen ingediend worden. Hiervan heeft 1 persoon gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de (mondeling) ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en zijn ze tevens voorzien van een reactie.

2. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen van het project of het onthouden van gemeentelijke medewerking aan de beoogde ontwikkeling.

3. Ingekomen zienswijzen

Door de heer X, 1738 BA-15 te Waarland zijn op 6 juni 2016 ten overstaan van de heer G.J. van Leeuwen, beleidsmedewerker Ruimte van de gemeente Schagen, de volgende zienswijzen naar voren gebracht met betrekking tot de bouw van woningen tegenover zijn woning.

1. In hoeverre kan ik nog ageren tegen de komst van woningen op de agrarische gronden tegenover mijn woning?
2. Ik heb ooit eens een situatietekening gezien waarbij de woning tegenover die van mij meer richting de Beemsterboerweg zou worden gepositioneerd, waarom is hiervoor niet gekozen?
3. Door de voorgenomen positionering wordt mijn uitzicht meer beperkt dan in de onder punt 2 bedoelde situatie het geval zou zijn. Bedoelde situatie heeft mijn voorkeur.
4. Kan ik er van uitgaan dat ik door de komst van woningen niet in mijn bedrijfsvoering wordt beperkt?
5. Toen ik indertijd aan de Weelweg kwam wonen was er geen zicht op de komst van een woningbouwlocatie aan de overzijde. In hoeverre kan ik aanspraak maken op vergoeding van planschade?
6. Ik voorzie dat er wel eens lange tijd zou kunnen zitten tussen de start van de bouw en het gereedkomen van de woningen. Is op enige manier geregeld, dat omwonenden niet onnodig lang hinder ondervinden van bouwactiviteiten.

Naar aanleiding van bovengenoemde zaken wordt het volgende opgemerkt:

Ad. 1 In het bestemmingsplan "Waarland", dat op 24 april 2013 geheel onherroepelijk in werking is getreden, is aan de gronden waarop het ontwerp-bestemmingsplan "Weelweg - Beemsterboerweg te Waarland" betrekking heeft de aanduiding "WRO-zone – wijzigingsgebied 1" gegeven. Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan mag de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming "Woongebied" met dien verstande dat:

1. de gronden uitsluitend mogen worden ingezet voor compensatie op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling;
2. de wijziging moet passen binnen een vastgestelde Structuurvisie, binnen de vastgestelde lokale woonvisie en de regionale actieprogramma's woningbouw;
3. geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaai niet meer bedraagt dan de wettelijke voorkeurswaarde dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere waarde;
4. voor er tot wijziging wordt overgegaan archeologisch onderzoek dient plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;
5. voor er tot wijziging wordt overgegaan ecologisch onderzoek dient plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;
6. over de berging van hemelwater overleg wordt gevoerd met het Hoogheemraadschap en er duidelijkheid dient te bestaan over compenserende maatregelen;
7. de wijziging dient te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Uit het bovenstaande blijkt dat de komst van woningen – onder voorwaarden – als zodanig is toegestaan.

Uit het bovenstaande blijkt dat de komst van woningen – onder voorwaarden – als zodanig al vanaf 2013 is toegestaan. Het huidige plan met de vier kavels voldoet aan alle bovengenoemde voorwaarden.

Ad. 2 Het is niet duidelijk welke situatietekening precies wordt bedoeld. Het bouwvlak van de kavel direct naast de bestaande woning Weelweg 30 is ten opzichte van een eerste concept-situatietekening - na ambtelijk overleg met de gemeente - twee meter naar de bestaande woning van Weelweg 30 opgeschoven. Bedoelde concept-situatietekening heeft geen formele status of betekenis. De situering van het huidige bouwvlak zorgt voor een goede bezonning van de achtertuin en de toekomstige woning op deze kavel. Wij zijn van mening dat de situering van het bouwvlak op deze wijze stedenbouwkundig wenselijk is.

Ad. 3 Hierboven is bij ad 2 aangegeven waarom voor de huidige verkaveling is gekozen. Het rechtstreeks uitzicht vanuit de woning van reclamant wordt daardoor iets meer beperkt dan in de door hem gewenste opzet het geval zou zijn geweest. Er is ons inziens geen sprake van een onevenredig nadeliger situatie, omdat de afstand van de gevel van de woning van reclamant naar de nieuwe gevel aan de overkant van de weg zo'n 25 meter bedraagt.

Ad. 4 Bij ongewijzigde voortzetting van de bedrijfsactiviteiten leidt de bouw van woningen op grond van de bestaande milieuwetgeving niet tot problemen of extra beperkingen .

Ad. 5 Binnen 5 jaar na het nemen van een zogenaamd schadeveroorzakend besluit (in casu het besluit waarbij de bouw van woningen mogelijk is gemaakt) kan een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend. Op de gemeentelijke website staat een digitaal "Aanvraagformulier tegemoetkoming planschade".

Ad. 6 In de op 22 oktober 2015 tot stand gekomen overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is slechts vastgelegd, dat:

- a. bestaande opstallen moeten worden gesloopt binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en
- b. bebouwing van een kavel binnen 24 maanden moet zijn afgerond.

De initiatiefnemer voor dit plan en verkoper van de kavels heeft aangegeven dat er drie kavels zijn verkocht en heeft de verwachting uitgesproken dat deze kavels kort na afgifte van de omgevingsvergunningen in een aansluitende periode zullen worden bebouwd. De afgifte van de omgevingsvergunningen hangt af van het moment waarop het bestemmingsplan in werking is getreden (naar verwachting eind 2016) .